

最新版 全国注册资产评估师考试辅导用书

建筑工程评估基础

Fundamentals for Real Property Valuation

应试突破及考点预测

■ 全国注册资产评估师考试辅导用书编写组 编



最新版 全国注册资产评估师考试辅导用书

建筑工程评估基础

Fundamentals for Real Property Valuation

应试突破及考点预测

■ 全国注册资产评估师考试辅导用书编写组 编



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑工程评估基础应试突破及考点预测/《全国注册资产评估师考试辅导用书》编写组编. —北京: 经济科学出版社, 2012. 11

全国注册资产评估师考试辅导用书

ISBN 978 - 7 - 5141 - 2534 - 4

I. ①建… II. ①全… III. ①建筑工程—评估—资格考试—自学参考资料 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 246287 号

责任编辑: 李 雪 袁 激

责任校对: 王肖楠

责任印制: 邱 天

建筑工程评估基础应试突破及考点预测

全国注册资产评估师考试辅导用书编写组 编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编辑部电话: 88191217 发行部电话: 88191349

网址: www.esp.com.cn

电子邮件: esp@esp.com.cn

三河市宏兴印刷厂印装

787 × 1092 16 开 17.5 印张 436800 字

2013 年 2 月第 1 版 2013 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 2534 - 4 定价: 37.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 65505810)

(版权所有 翻印必究)

前言

FOREWORD

资产评估作为我国社会经济活动中一个重要的中介服务行业，在社会主义市场经济体制改革中发挥着十分重要的作用，已成为社会主义市场经济不可或缺的重要组成部分。通过考试选拔和培养德才兼备的注册资产评估师后备力量是规范发展我国资产评估行业十分重要的环节之一。随着考试制度的不断健全，社会认知度的不断提高，注册资产评估师考试的竞争压力越来越大，考前系统地研究和把握教材的重点与难点对会计人员的应试就显得尤为重要。

注册资产评估师考试总是寄托着广大评估从业人员的美好愿望，但是要在激烈的竞争中脱颖而出，一套兼具权威性和针对性的辅导资料是必不可少的。长期以来，宏章教育成功推出了一系列财经类资格考试辅导教材和参考用书，得到了专家的认可和市场的认同。

为了更好地为广大考生服务，宏章教育组织资深专家研究整理，按照《2012年全国注册资产评估师考试大纲》确定的考试范围，结合注册资产评估师执业资格考试的特点，吸收了往年命题及阅卷工作的反馈意见，出版了这套注册资产评估师考试辅导教材。本教材具有以下鲜明特色：

◆深入剖析考试特点，科学预测命题趋势

本书对全国注册资产评估师考试的特点进行了深入剖析，让考生从整体上了解考试情况，从而制订各科目的备考计划，对考点预测中涉及的知识点加强复习力度，让备考真正做到“有章可循”。

◆体例新颖独特，彰显宏章图书创新精神

本书在各章下设置了诸多版块，每一个版块都各具特色，真正做到了独树一帜。“考试大纲要求与知识结构”部分，对大纲内容进行细致的等级划分，并从整体上对本章知识点进行归纳总结，让考生能够构建明晰的知识体系；“本章考点精讲”部分，按照考试大纲细分至各考点进行详细解读，辅以对“经典例题”的精准解析，并延展链接相关的评估准则、会计准则及法条，加深理解并增强记忆，让考生能够学以致用；“同步自测训练”针对各章知识进行强化测试，在同步指导的基础上辅以试题，可以检验考生对知识的掌握程度，让考生在讲练结合中实现对知识点的巩固；“本章考点预测”则在总结历年考点的基础上，对本章考点进行科学预测，让考生在复习中能够有的放矢，帮助考生将高频考点各个击破。

◆ 内容紧贴大纲，提炼浓缩知识精华

作为注册资产评估师考试的辅导教材，本书根据最新考试大纲和教材进行编写，对教材各章内容的最新变化进行了分析和阐述，让考生可以了解最新的考试动态。本书将教材中相互关联而又散落的知识点融合在一起，让考生可以进行系统的记忆和复习。

◆ 习题查漏补缺，实现解题能力的飞跃

本书针对考点内容，精选大量习题进行巩固练习，让考生在熟练掌握和反复演练之后，对知识点有比较准确的把握，并借此了解自身知识的缺漏，同时让考生形成系统有效的解题思路，进而掌握解题技巧，实现解题能力的飞跃。为了帮助考生加深对相关专业知识的全面了解，我们还组织编写了与辅导教材配套的“考前冲刺命题预测试卷系列”供大家参考。

今后，宏章教育将继续以“诚信为根、质量为本、知难而进、开拓创新”为工作理念，以“志在高远，品质铸就辉煌；情系考生，成就万千学子”为核心价值观，依靠团结协作、积极进取的精英团队，继续出版一系列独树一帜的精品图书，服务考生，服务社会。

有了好的教材、好的学习方法，加上不懈的努力，相信各位考生定能取得满意的成绩。

由于时间仓促、经验不足，本书难免有不足之处，希望广大读者提出宝贵意见，以便我们及时改进并完善。

全国注册资产评估师考试辅导用书编写组

目录

CONTENTS

第 1 章 概述	1
考试大纲要求	1
知识结构图	2
本章考点精讲	2
第一节 建设工程及其建设程序	2
考点一 建设工程项目的组成 /2	
考点二 建设工程项目的分类 /3	
考点三 工程项目建设程序 /4	
第二节 建设工程分类	6
考点四 房屋建筑工程的分类 /6	
考点五 桥梁、隧道、道路、铁路线路等土木工程分类 /7	
第三节 工程建设相关法律法规	8
考点六 工程建设法律法规体系 /8	
考点七 《中华人民共和国建筑法》的相关内容 /9	
考点八 《城市房地产开发经营管理条例》的相关内容 /11	
考点九 《建设工程质量管理条例》的相关内容 /12	
考点十 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关内容 /14	
考点十一 《民用建筑节能条例》的相关内容 /15	
同步自测训练	16
参考答案及解析	18
本章考点预测	20
第 2 章 建筑材料	21
考试大纲要求	21
知识结构图	22
本章考点精讲	23
第一节 建筑材料概述	23
考点一 建筑材料的分类 /23	
第二节 常用建筑材料	23
考点二 水泥的种类、性质、强度等级及应用范围 /23	
考点三 木材的分类、物理力学性质及在建筑工程中的应用 /26	

考点四	钢材的分类及技术性能	/27
考点五	建筑常用钢材的种类及特性	/28
考点六	气硬性胶凝材料；建筑砂浆；建筑砌块	/29
第三节	混凝土和钢筋混凝土	31
考点七	混凝土的种类	/31
考点八	混凝土的优缺点以及混凝土中水泥、砂和石子、水、外加剂等组成材料的要求	/32
考点九	混凝土配合比的表示方法和相关参数	/33
考点十	混凝土的技术性质	/34
考点十一	普通钢筋混凝土的工作特性	/35
考点十二	预应力混凝土及其分类	/36
第四节	建筑功能材料	36
考点十三	建筑防水、绝热、防火和防腐材料	/36
第五节	建筑装饰装修材料	37
考点十四	建筑装饰装修材料的分类	/37
考点十五	饰面石材	/38
第六节	复合墙体材料	42
考点十六	复合墙体的形式、特点和组成	/42
考点十七	常用复合墙体的主材	/42
同步自测训练		44
参考答案及解析		46
本章考点预测		48
第 3 章	建设工程的组成与构造	50
考试大纲要求		50
知识结构图		51
本章考点精讲		52
第一节	概述	52
考点一	结构构件的强度、刚度和稳定性要求	/52
考点二	建筑结构荷载、结构构件的基本变形和受力分析	/52
考点三	建筑工程的组成	/56
第二节	建筑工程地基基础	57
考点四	地基的分类	/57
考点五	基础的设计	/58
考点六	基础的分类及构造	/59
考点七	基础（地下室）防潮、防水	/60
第三节	房屋建筑工程主体结构	61
考点八	房屋建筑工程主体结构中墙体的作用、分类、强度及稳定性要求以及墙体的构造、变形缝的作用和做法	/61
考点九	楼盖结构体系及梁、现浇板的分类、构造及受力特征	/63

考点十	房屋建筑工程中间隔墙、预制板、台阶与坡道、折板屋顶和曲面屋顶的构造	/64
考点十一	房屋建筑工程中阳台与雨篷的构造	/66
考点十二	楼梯的种类和构成	/66
考点十三	钢筋混凝土楼梯的分类、结构形式及受力特点	/66
考点十四	平屋顶的构造及功能、坡屋顶的构造及承重体系	/67
第四节	常见建筑结构形式	68
考点十五	砖混结构、排架结构、框架结构、钢筋混凝土剪力墙结构、框架—剪力墙结构建筑物的构造、传力路线和结构特征	/68
考点十六	筒体结构建筑物、空间结构体系的构造和结构特征	/72
考点十七	钢结构的特点和应用形式	/73
第五节	水、暖、电建筑安装工程	74
考点十八	建筑给水与排水工程、建筑采暖工程、建筑电气工程的组成与构造	/74
考点十九	智能建筑的系统组成和基本功能	/75
第六节	其他土木工程构造	77
考点二十	桥梁工程、隧道工程、道路工程、铁路线路工程、地下工程及水塔工程、烟囱工程的组成与构造	/77
同步自测训练		80
参考答案及解析		83
本章考点预测		85
第4章	建筑装饰装修工程	87
考试大纲要求		87
知识结构图		88
本章考点精讲		88
第一节	概述	88
考点一	装饰装修工程的分类和特点	/88
第二节	楼地面装饰装修工程	89
考点二	楼地面的构造层次	/89
第三节	墙面装饰装修与幕墙工程	91
考点三	墙面装饰装修工程	/91
考点四	幕墙装饰装修工程的分类	/93
考点五	玻璃幕墙的组成、分类和构造与金属薄板幕墙的组成和构造	/93
第四节	顶棚装饰装修工程	94
考点六	直接式顶棚和悬吊式顶棚的构造	/94
第五节	门窗装饰装修工程	95
考点七	门窗的种类	/95
考点八	塑钢门窗的特点和分类	/95
同步自测训练		96
参考答案及解析		97

本章考点预测	99
第 5 章 房屋建筑工程质量验收与损伤评定	100
考试大纲要求	100
知识结构图	101
本章考点精讲	101
第一节 房屋建筑工程质量验收	101
考点一 房屋建筑工程质量验收的依据 /101	
考点二 房屋建筑工程施工质量验收的程序和标准 /102	
考点三 房屋建筑工程质量验收的内容 /104	
第二节 房屋建筑工程损伤检测内容	108
考点四 房屋建筑工程损伤检测及其程序 /108	
考点五 房屋建筑工程损伤检测方法 /109	
考点六 房屋建筑工程损伤检测的内容 /110	
第三节 房屋建筑工程常见质量病害分析	113
考点七 房屋建筑工程常见质量病害分析 /113	
第四节 建筑物新旧程度评定参考标准	118
考点八 《房屋完损等级评定标准》(城住字 [1984] 第 678 号) 和《危险房屋鉴定标准》(JGJ125—1999) 的相关内容 /118	
考点九 《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292—1999) 和《工业建筑可靠性鉴定标准》(GB50144—2008) 的相关内容 /120	
考点十 《工程结构可靠性设计统一标准》(GB50153—2008) 的相关内容 /122	
同步自测训练	122
参考答案及解析	125
本章考点预测	126
第 6 章 建筑工程量计算	127
考试大纲要求	127
知识结构图	128
本章考点精讲	128
第一节 工程识图	128
考点一 工程图纸及其分类 /128	
考点二 建筑工程图纸的类型及特点 /131	
第二节 房屋建筑面积计算方法	133
考点三 房屋建筑面积计算规则 /133	
第三节 房屋建筑工程量计算	138
考点四 土方工程中人工挖土方工程量计算规则 /138	
考点五 土方工程中平整场地、构筑物混凝土工程量计算规则 /140	
考点六 砌体工程中砖基础、实心砖墙、女儿墙、框架间砌体、多孔砖墙、空心砖墙、砌块墙、砖砌围墙、砖砌地沟工程量计算规则 /141	

考点七	现浇、预制混凝土及钢筋混凝土模板工程量计算规则	/145
考点八	现浇混凝土预制构件混凝土工程量计算规则	/146
考点九	钢筋工程量计算规则	/148
考点十	门窗工程、楼地面工程、装饰装修工程量计算规则	/148
第四节	其他土木工程工程量计算	152
考点十一	桥梁工程、隧道工程、公路工程、铁路线路工程量计算规则	/152
同步自测训练		154
参考答案及解析		159
本章考点预测		162
第 7 章	建设工程造价及其构成	163
考试大纲要求		163
知识结构图		164
本章考点精讲		164
第一节	概述	164
考点一	建设项目总投资、建设工程造价及建筑安装工程造价之间的关系	/164
考点二	工程建设不同阶段的造价	/164
考点三	建设工程定额的分类	/165
考点四	常用建设工程定额的作用和特点	/165
考点五	建设工程定额计价和工程量清单计价模式	/166
第二节	建设工程造价构成	167
考点六	设备、工器具购置费、工程建设其他费用的构成	/167
考点七	建设工程造价的构成	/170
考点八	预备费的内容;建设期贷款利息	/171
第三节	建筑安装工程费用	172
考点九	建筑安装工程费用的构成	/172
考点十	直接费、间接费、利润及税金的构成和计算方法	/174
考点十一	工程施工发包与承包计价办法	/178
同步自测训练		180
参考答案及解析		183
本章考点预测		185
第 8 章	建设工程造价的确定	186
考试大纲要求		186
知识结构图		187
本章考点精讲		187
第一节	投资估算	187
考点一	投资估算的内容和编制方法	/187
第二节	设计概算	190
考点二	设计概算的内容和分类	/190

考点三	单位建筑工程概算编制方法	/192
考点四	单位设备及安装工程概算编制方法	/195
考点五	单项工程综合概算的编制方法和建设项目总概算的组成	/196
第三节	施工图预算	196
考点六	施工图预算的内容和分类	/196
考点七	一般土建工程施工图预算的编制程序和方法	/197
考点八	给排水、采暖、燃气、电气照明安装工程施工图预算的编制	/199
第四节	工程量清单计价法	199
考点九	《建设工程工程量清单计价规范》的相关内容	/199
考点十	工程量清单计价的内容和方法	/200
考点十一	工程量清单计价的步骤和程序	/204
考点十二	工程量清单计价模式与定额计价模式的异同	/204
第五节	工程结算及竣工决算	205
考点十三	工程结算与竣工决算	/205
同步自测训练		208
参考答案及解析		211
本章考点预测		214
第9章	建设工程财务评价与功能评价	215
考试大纲要求		215
知识结构图		215
本章考点精讲		216
第一节	建设工程财务评价	216
考点一	财务效益和费用的识别和计算	/216
考点二	财务评价的指标体系	/217
考点三	财务评价报表的编制	/218
考点四	财务评价中反映项目盈利能力指标的计算方法和评价标准	/219
考点五	财务评价中反映项目清偿能力指标的计算方法和评价标准	/222
第二节	房屋建筑工程功能评价	223
考点六	建筑工程功能评价的内容	/223
考点七	建筑工程功能评价的方法	/224
同步自测训练		226
参考答案及解析		228
本章考点预测		230
第10章	建筑物的损耗	231
考试大纲要求		231
知识结构图		231
本章考点精讲		232
第一节	概述	232

考点一 建筑物损耗及造成建筑物损耗的因素 /232	
第二节 建筑物损耗的确定	233
考点二 建筑物损耗的确定方法 /233	
第三节 确定建筑物损耗的现场查勘工作	238
考点三 确定建筑物损耗的现场查勘工作程序和现场查勘要点 /238	
同步自测训练	240
参考答案及解析	241
本章考点预测	243
第 11 章 建设用地	244
考试大纲要求	244
知识结构图	245
本章考点精讲	245
第一节 建设用地的特性和分类	245
考点一 建设用地的特性和分类 /245	
考点二 建设用地的环境 /247	
第二节 建设用地的取得、转让与丧失	248
考点三 建设用地的取得方式；取得建设用地的相关费用和相关工作 /248	
考点四 建设用地的转让和抵押；建设用地的丧失 /250	
第三节 建设用地管理的相关规定	252
考点五 《城乡规划法》对房屋建设和建设用地的限制 /252	
考点六 《物权法》对建设用地使用权的规定 /253	
考点七 土地利用总体规划对建设用地的限制 /254	
同步自测训练	256
参考答案及解析	258
本章考点预测	260
附录 本书考点速记	261

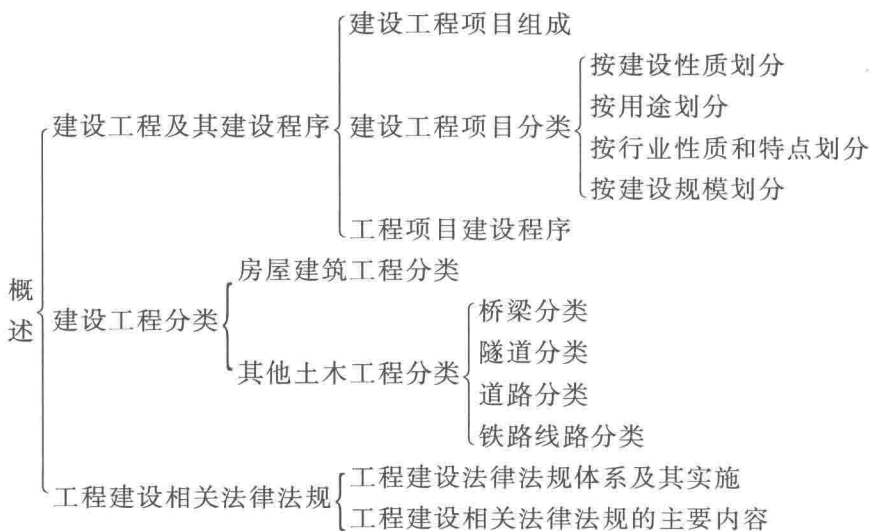
概述

第1章

考试大纲要求

考试目的	大纲要求	能力等级
测试考生对建设工程项目的组成、工程项目建设程序的掌握程度； 考核考生对建设工程分类及工程建设相关法律法规的熟悉程度，以及对工程建设法规体系的了解程度	建设工程项目的组成。包括：单项工程、单位（子单位）工程、分部（子分部）工程和分项工程	★★★★☆
	建设工程项目的分类。建设工程项目可以按建设性质、用途、行业性质和特点、建设规模等不同角度进行分类	★★☆☆☆
	工程项目建设程序。包括：工程项目策划决策和建设实施各个阶段的工作内容	★★★★★
	房屋建筑工程的分类。房屋建筑工程可以按使用功能、建筑高度、房屋结构使用材料、承重结构形式等不同角度进行分类	★★★★☆
	桥梁、隧道、道路、铁路线路等土木工程分类	★★☆☆☆
	工程建设法律法规体系。包括：法律、行政法规、部门规章、地方性法规和地方规章五个层次	★★☆☆☆
	《中华人民共和国建筑法》的相关内容。包括：建筑许可、建筑工程发包与承包、建筑工程监理、建筑安全生产管理、建筑工程质量管理	★★★★☆
	《城市房地产开发经营管理条例》的相关内容。主要包括房地产开发建设与房地产经营两个方面	★★☆☆☆
	《建设工程质量管理条例》的相关内容。包括：建设单位、勘察设计单位、施工单位、工程监理单位的质量责任和义务，建设工程质量保修以及工程质量的政府监督管理	★★☆☆☆
	《国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关内容。包括房屋征收、补偿	★★☆☆☆
	《民用建筑节能条例》的相关内容。包括：新建建筑节能、既有建筑节能和建筑用能系统运行节能	★★☆☆☆

知识结构图



本章考点精讲

第一节 建设工程及其建设程序

考点一 建设工程项目的组成 ★★☆☆☆

建设工程项目是指为完成依法立项的新建、改建、扩建的各类工程而进行的、有起止日期的、达到规定要求的一组相互关联的受控活动组成的特定过程，包括策划、勘察、设计、采购、施工、试运行、竣工验收和考核评价等过程。

1. 单项工程

单项工程是指在一个建设工程项目中，具有独立的设计文件，竣工后可以独立发挥生产能力或效益的一组配套齐全的工程项目。

2. 单位（子单位）工程

单位工程是指具备独立施工条件并能形成独立使用功能的建筑物及构筑物。对于建筑规模较大的单位工程，可将其能形成独立使用功能的部分作为一个子单位工程。

3. 分部（子分部）工程

分部工程是单位工程的组成部分，应按专业性质、建筑部位确定。

当分部工程较大或较复杂时，可按材料种类、施工特点、施工程序、专业系统及类别

等划分为若干子分部工程。

4. 分项工程

分项工程是分部工程的组成部分，也是形成建筑产品基本构件的施工过程。分项工程应按主要工种、材料、施工工艺、设备类别等进行划分。

【经典例题 1】对于一般工业与民用建筑工程而言，下列工程属于分部工程的是()。

- A. 木门窗制作工程
- B. 地基与基础工程
- C. 地下防水工程
- D. 裱糊与软包工程

【答案】B

【解析】一般工业与民用建筑工程可划分为地基与基础工程、主体结构工程、装饰装修工程、屋面工程、给排水及采暖工程、电气工程、智能建筑工程、通风与空调工程、电梯工程等分部工程。

【经典例题 2】对一般工业与民用建筑工程而言，下列工程中属于分项工程的是()。

- A. 电梯工程
- B. 屋面工程
- C. 电气工程
- D. 混凝土工程

【答案】D

【解析】分项工程应按主要工种、材料、施工工艺、设备类别等进行划分。例如，土方开挖工程、土方回填工程、钢筋工程、模板工程、混凝土工程、砖砌体工程、木门窗制作与安装工程、玻璃幕墙工程等。

考点二 建设工程项目的分类 ★★☆☆☆

1. 按建设性质划分

(1) 新建项目；(2) 扩建项目；(3) 改建项目；(4) 迁建项目；(5) 恢复项目。

2. 按用途划分

(1) 生产性项目；(2) 非生产性项目。

3. 按行业性质和特点划分

(1) 竞争性项目；(2) 基础性项目；(3) 公益性项目。

4. 按建设规模划分

基本建设项目按其建设总规模或总投资可分为大型、中型和小型项目三类。

【经典例题 3】下列建设工程中属于按用途划分的项目是()。

- A. 基础性项目
- B. 生产性项目
- C. 竞争性项目
- D. 恢复项目

【答案】B

【解析】建设工程项目可以从不同的角度进行分类，按建设性质划分为新建项目、扩建项目、改建项目、迁建项目、恢复项目；按用途划分为生产性项目、非生产性项目；按行

业性质和特点划分为竞争性项目、基础性项目、公益性项目；按建设总规模或总投资可分为大型、中型和小型项目三类。

考点三 工程项目建设程序 ★★★★★

工程项目建设程序是指建设工程项目从策划决策、勘察设计、建设准备、施工、生产准备、竣工验收和考核评价的全过程中，各项工作必须遵循的先后次序。

我国工程项目建设程序依次分为策划决策、勘察设计、建设准备、施工、生产准备、竣工验收和考核评价七个阶段。

1. 策划决策阶段

项目策划决策阶段包括编报项目建议书和可行性研究报告两项工作内容。依据可行性研究报告进行项目评估，根据项目评估情况，对建设工程项目进行决策。

(1) 编报项目建议书。对于政府投资工程项目，编报项目建议书是项目建设最初阶段的工作。项目建议书是要求建设某一具体工程项目的建议文件，是投资决策前对拟建项目的轮廓设想。其主要作用是为了推荐建设项目，以便在一个确定的地区或部门内，以自然资源和市场预测为基础，选择建设项目。

(2) 可行性研究报告。可行性研究是在项目建议书被批准后，对项目在技术上和经济上是否可行所进行的科学分析和论证。

可行性研究工作完成后，需要编写出反映其全部工作成果的“可行性研究报告”。一般工业项目的可行性研究报告应包括以下内容：

- ①项目提出的背景、项目概况及投资的必要性；
- ②产品需求、价格预测及市场风险分析；
- ③资源条件评价（对资源开发项目而言）；
- ④建设规模及产品方案的技术经济分析；
- ⑤建厂条件与厂址方案；
- ⑥技术方案、设备方案和工程方案；
- ⑦主要原材料、燃料供应；
- ⑧总图、运输与公共辅助工程；
- ⑨节能、节水措施；
- ⑩环境影响评价；
- ⑪劳动安全卫生与消防；
- ⑫组织机构与人力资源配置；
- ⑬项目实施进度；
- ⑭投资估算及融资方案；
- ⑮财务评价和国民经济评价；
- ⑯社会评价和风险分析。

2. 勘察设计阶段

(1) 勘察阶段。根据建设项目初步选址建议，进行拟建场地的岩土、水文地质、工程测量、工程物探等方面的勘察，提出勘察报告，为设计做好充分准备。勘察报告主要包括

拟建场地的工程地质条件、拟建场地的水文地质条件、场地、地基的建筑抗震设计条件、地基基础方案分析评价及相关建议、地下室开挖和支护方案评价及相关建议、降水对周围环境的影响、桩基工程设计与施工建议、其他合理化建议等内容。

(2) 设计阶段。落实建设地点、通过设计招标或设计方案比选确定设计单位后,即开始初步设计文件的编制工作。根据建设项目的不同情况,设计过程一般划分为两个阶段,即初步设计阶段和施工图设计阶段,对于大型复杂项目,可根据不同行业的特点和需要,在初步设计之后增加技术设计阶段(扩大初步设计阶段)。

3. 建设准备阶段

广义的建设准备阶段包括对项目的勘察、设计、施工、资源供应、咨询服务等方面的采购及项目建设各种批文的办理。采购的形式包括招标采购和直接发包采购两种。鉴于勘察、设计的采购工作已落实于勘察阶段,此处的建设准备阶段的主要内容包括:落实征地、拆迁和平整场地,完成施工用水、电、通讯、道路等接通工作,组织选择监理、施工单位及材料、设备供应商,办理施工许可证、质量监督注册等手续。按规定做好建设准备,具备开工条件后,建设单位申请开工,即可进入施工阶段。

4. 施工阶段

建设工程具备了开工条件并取得施工许可证后方可开工。通常,项目新开工时间,按设计文件中规定的任何一项永久性工程第一次正式破土开槽时间而定,无需开槽的以正式打桩作为开工时间,铁路、公路、水库等以开始进行土石方工程作为正式开工时间。

5. 生产准备阶段

对于生产性建设项目,在其竣工投产前,建设单位应适时地组织专门班子或机构,有计划地做好生产或动用前的准备工作,包括招收、培训生产人员;组织有关人员参加设备安装、调试、工程验收;落实原材料供应;组建生产管理机构,健全生产规章制度等。生产准备是由建设阶段转入经营的一项重要工作。

6. 竣工验收阶段

工程竣工验收是全面考核建设成果、检验设计和施工质量的重要步骤,也是建设工程项目转入生产和使用的标志。根据国家规定,建设工程项目的竣工验收按规模大小和复杂程度分为初步验收和竣工验收两个阶段进行。规模较大、较复杂的建设工程项目应先进行初验,然后进行整个项目的竣工验收。

7. 考核评价阶段

建设工程项目考核评价是工程项目竣工投产、生产运营一段时间后,对项目的立项决策、设计施工、竣工投产、生产运营和建设效益等进行系统评价的一种技术活动,是固定资产管理的一项重要内容,也是固定资产投资管理的最后一个环节。

【经典例题4】根据《建筑工程施工图设计审查暂行办法》,施工图设计文件应当由()委托有关审查机构进行审查。

- A. 工程监理单位
- C. 建设单位

- B. 工程质量监督单位
- D. 建设行政主管部门

【答案】D